PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Québec

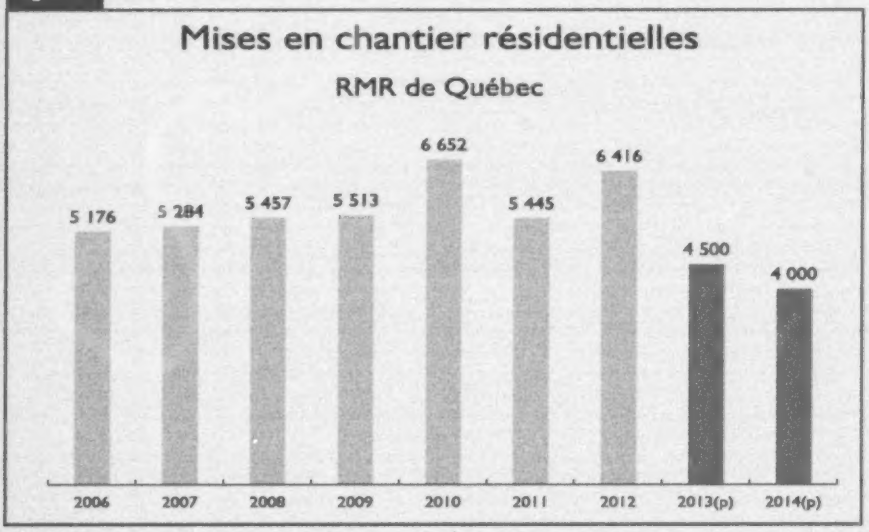
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- L'expansion de l'emploi évoluera de façon modérée, ce qui aura pour effet de restreindre le mouvement d'accession à la propriété.
- La démographie sera dynamisée par un bilan migratoire toujours élevé et alimentera ainsi la demande de logements locatifs dans la RMR.
- Les conditions de marché seront plus détendues qu'auparavant, ce qui allégera la pression sur les prix.
- Le nombre de mises en chantier diminuera, et ce, particulièrement pour la copropriété

Figure 1



Source : SCHL (p) : prévision SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : on assistera à une période d'ajustement
2 Marché de la revente : après un recul, l'activité reprendra un rythme plus soutenu
3 Marché locatif : les conditions s'assoupliront et se stabiliseront par la suite
4 Économie : l'emploi se stabilisera avant de reprendre une légère progression
5 Démographie : la région de Québec demeurera attrayante
6 Tendances en bref
8 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : on assistera à une période d'ajustement

Plusieurs facteurs militent en faveur d'un recul de la construction neuve cette année et l'an prochain : le ralentissement de la croissance de l'emploi, le vaste choix de propriétés résidentielles à vendre et la remontée graduelle des taux d'intérêt hypothécaires.

Du côté des logements collectifs, il faut également mentionner l'importance des stocks du côté des copropriétés neuves. En effet, les mises en chantier de copropriétés ont atteint un sommet l'an dernier, ce qui a entraîné une progression de l'offre plus rapide que celle de la demande. Il y a donc un grand nombre d'unités en construction ainsi qu'un total d'unités non écoulées relativement important.

Cette année et l'an prochain, les promoteurs s'adapteront et les mises en chantier de copropriétés diminueront sensiblement. En 2013, la baisse atteindra près de 40 % : au total, 1 600 copropriétés seront commencées. L'an prochain, le recul sera moins marqué (-13 %), portant ainsi le total à 1 400. Ces ajustements du marché permettront l'écoulement des unités actuellement disponibles.

Les mises en chantier de logements locatifs connaîtront aussi une baisse de cadence, comparativement à 2012, principalement en raison de la baisse d'activité attendue du côté des résidences pour personnes âgées. En effet, ce marché a connu un essor important au cours des dernières années et le taux d'inoccupation des places standards a augmenté passant de 5,2 % à 6,3 % entre 2012 et 2013.

En 2014, le ralentissement du rythme des mises en chantier de logements locatifs se manifestera du côté des logements conventionnels. Le pourcentage de logements vacants sera en hausse cette année, ce qui aura pour effet de ralentir la progression de l'offre en 2014.

Cette année, 1 250 unités s'ajouteront au parc locatif, soit une baisse de 25 % sur un an. L'an prochain, 1 000 mises en chantier seront recensées, soit 20 % de moins qu'en 2013.

Les maisons jumelées et en rangée accuseront un certain recul, en raison de l'offre plus abondante qu'auparavant dans le marché de l'existant et des orientations municipales vers une plus grande densité.

La maison individuelle poursuivra, pour sa part, une tendance baissière entamée depuis plusieurs années maintenant. Celle-ci fait face aux mêmes enjeux que la maison jumelée et en rangée, mais s'ajoutent d'autres freins qui restreignent son développement, dont les prix et la disponibilité des terrains pour ce type de propriété. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'établira à 1 000 cette année et à 900 l'an prochain.

Le marché du neuf s'ajustera donc au cours de l'horizon prévisionnel et les mises en chantier totales régresseront de 30 % en 2013 et de 11 % l'an prochain.

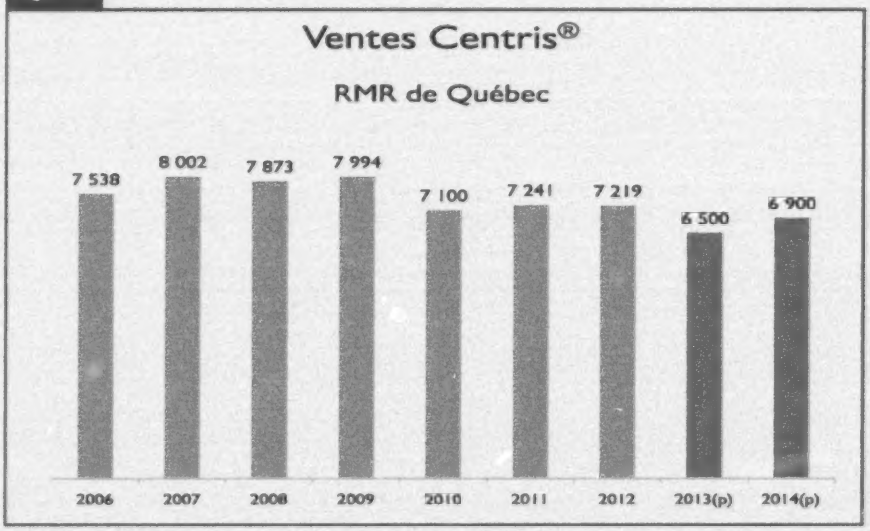
Marché de la revente : après un recul, l'activité reprendra un rythme plus soutenu

Le ralentissement observé sur le marché du travail a restreint le nombre d'acheteurs sur le marché de la revente. S'ajoute aussi le récent resserrement des règles de financement hypothécaire.

On a ainsi assisté à un recul de l'activité sur ce marché à partir de juillet 2012. La tendance à la baisse s'est poursuivie jusqu'au printemps dernier pour finalement se stabiliser par la suite.

Toutefois, le rythme des transactions devrait reprendre du tonus d'ici la fin

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris® (p) : prévision SCHL

de l'année, ce qui portera le nombre de ventes Centris® à 6 500, soit un bilan présentant un recul de 10 % en regard de 2012.

Le rythme d'activité plus soutenu, entamé à la fin de 2013, se poursuivra l'an prochain : il sera porté par une reprise de la croissance de l'emploi, une démographie dynamique, un plus vaste choix de propriétés à vendre et des conditions de financement toujours attrayantes. Néanmoins, la hausse graduelle des taux d'intérêt en deuxième moitié de 2014 limitera l'évolution des ventes au cours de cette période.

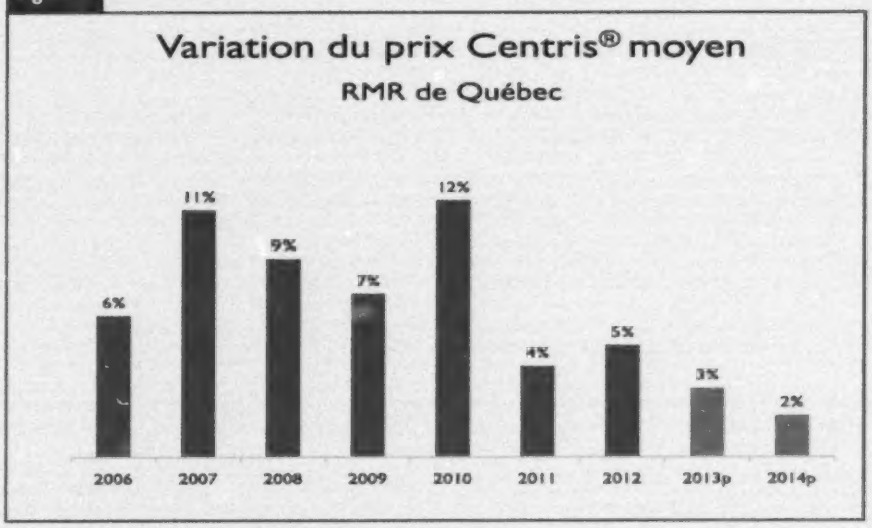
Pour l'an prochain, on s'attend à ce que les ventes Centris® progressent de 6 %, en regard de 2013 : celles-ci totaliseront ainsi 6 900 transactions. Ce niveau se situera néanmoins sous la moyenne des dix dernières années.

L'évolution récente du marché de la revente a eu plusieurs répercussions : hausse du nombre de propriétés à vendre, assouplissement des conditions de marché, allongement des délais de ventes et ralentissement de la croissance des prix.

Il convient néanmoins de mentionner que le marché de la copropriété a été plus touché que celui de la maison unifamiliale. En effet, entre janvier et septembre de cette année, le nombre d'inscriptions courantes Centris® a progressé de 8 % sur un an pour la maison unifamiliale, alors que celui de la copropriété a connu une augmentation de 45 %.

Il faut dire que le haut niveau de construction de copropriétés neuves des dernières années a aussi contribué à cette évolution du marché.

Figure 3



Source : FCIQ par le système Centris® (p) : prévision SCHL

Avec un ratio inscriptions courantes/ventes Centris® de 16[1], le marché des copropriétés est maintenant nettement en faveur des acheteurs. Ceux-ci ont donc un avantage, face aux vendeurs, pour négocier les conditions d'achat d'une copropriété.

La maison unifamiliale présente, pour sa part, des conditions à la limite inférieure d'un marché équilibré avec un ratio inscriptions courantes/ventes de 8.

L'an prochain, on s'attend à ce que les conditions de marché se raffermissent légèrement. Le ratio inscriptions courantes/ventes devrait diminuer légèrement, en raison d'une hausse du rythme de transactions et d'une baisse attendue des mises en chantier de copropriétés.

Les conditions de marché demeureront néanmoins plus détendues qu'auparavant, ce qui allégera la pression sur les prix. Le prix moyen Centris® des propriétés résidentielles augmentera de 3 % en 2013, puis de 2 % pour atteindre 271 000 $ en 2014.

Marché locatif : les conditions s'assoupliront et se stabiliseront par la suite

Entre 2011 et 2012, la demande de logements locatifs est demeurée relativement stable compte tenu de la croissance plutôt modérée de l'emploi, du peu de changement observé du côté du mouvement d'accession à la propriété et de la légère hausse du bilan migratoire. C'est davantage du côté de l'offre qu'il faut se tourner pour comprendre ce qui a contribué à la détente du marché.

En effet, 3 200 unités locatives conventionnelles ont été mises en chantier entre 2010 et 2012, soit une hausse de 39 %, comparativement à la période triennale précédente. C'est ce qui explique la hausse du taux

[1] On considère généralement que la relation entre acheteurs et vendeurs est équilibrée lorsque le ratio inscriptions courantes / ventes Centris® se situe entre 8 et 10. Au-delà de ce ratio, le rapport de force entre acheteurs et vendeurs change et l'avantage passe du côté des acheteurs.

d'inoccupation entre 2011 et 2012 : celui-ci est ainsi passé de 1,6 % à 2,0 %.

Il faut aussi ajouter le nombre de plus en plus important de copropriétés offertes en location. En effet, ce marché secondaire concurrence une certaine partie du marché locatif (segment haut de gamme). Entre 2011 et 2012, le nombre de copropriétés offertes en location a progressé de 56 %, passant de 1 470 à 2 297 unités.

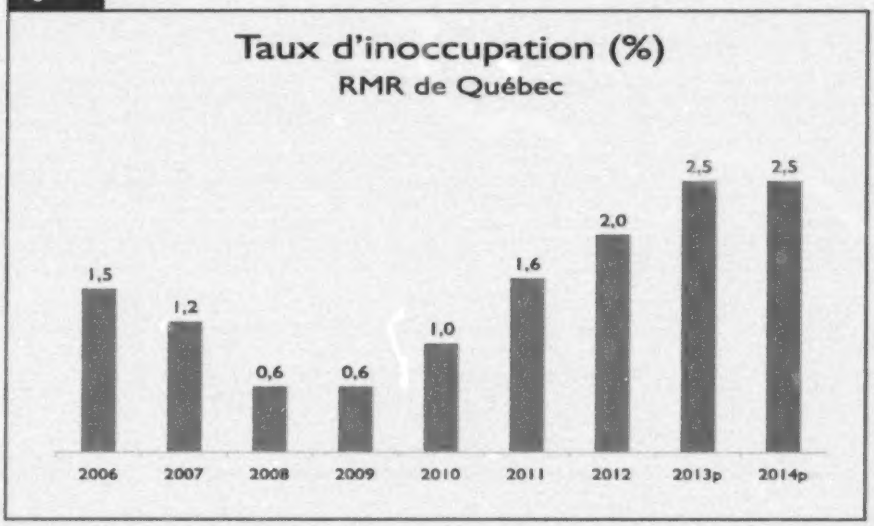
Cette année, la stabilité de l'emploi et du solde migratoire auront pour effet de maintenir un niveau de demande similaire à celui de 2012. Par ailleurs, on s'attend à ce que le nombre d'unités locatives conventionnelles mises en chantier soit relativement stable. Cet ajout d'unités ainsi que l'expansion du marché locatif secondaire viendront détendre à nouveau le marché. Le taux d'inoccupation passera ainsi de 2,0 % à 2,5 %.

L'an prochain, l'évolution positive de l'emploi et de la migration aura comme résultante une augmentation modérée de la demande de logements locatifs.

Du côté de l'offre, le nombre de mises en chantier ralentira, ce qui permettra au marché de s'ajuster à l'évolution de la demande. Ainsi, nous prévoyons des conditions stables sur le marché l'an prochain avec un taux d'inoccupation qui se maintiendra à 2,5 %.

En raison des conditions plus souples qu'auparavant, le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera de façon modérée, soit de 2,0 %, pour atteindre 755 $ en 2013 et 770 $ en 2014.

Figure 4



Source : SCHL (p) : prévision SCHL

Économie : l'emploi se stabilisera avant de reprendre une légère progression

Après avoir connu une période de croissance soutenue, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec affiche un ralentissement sur le plan de l'emploi.

Déjà en 2012, la croissance avait été plutôt modérée puisque le nombre d'emplois n'avait progressé que de 0,5 %. Ce rythme d'expansion se situe bien en deçà de la moyenne de 2,2 % observée entre 2007 et 2011. Au cours de cette période, les nombreux investissements publics et privés ont été des vecteurs majeurs de croissance dans la RMR.

La vitalité actuelle de plusieurs industries de la région découle d'ailleurs du développement et de la réfection de nombreuses infrastructures ainsi que la réalisation de plusieurs projets de construction institutionnels et privés. Cette année, les investissements publics et privés resteront à des niveaux élevés, ce qui soutiendra l'emploi dans plusieurs secteurs.

Néanmoins, la région n'échappera pas à la lenteur de la reprise sur le plan provincial, ce qui contribuera à restreindre le potentiel de croissance de l'emploi. De plus, le ralentissement prévu du côté de la construction résidentielle freinera également l'expansion du marché du travail.

Somme toute, l'emploi demeurera stable cette année. Malgré cette stabilité, le repli de la population active aura pour effet d'imprimer un léger recul au taux de chômage, qui s'établira à 4,8 %, comparativement à 5,1 % l'an dernier.

En 2014, alors que la réalisation de certains grands projets tireront à leur fin, d'autres seront démarrés, ce qui assurera une solidité au marché du travail. La croissance économique anticipée à l'échelle provinciale et nord-américaine sera plus soutenue qu'en 2013, ce qui devrait relancer

quelque peu le secteur de la fabrication, qui a souffert du récent recul de l'économie.

Plusieurs industries liées au secteur des services bénéficieront aussi de ce climat plus propice, dont celles liées à l'hébergement et à la restauration ainsi que celles liées au transport et à l'entreposage.

Globalement, le marché du travail affichera une expansion modérée d'environ 1 % en 2014 et le taux de chômage sera relativement stable à 4,8 %.

Cette évolution de l'emploi aura pour effet de restreindre le mouvement d'accession à la propriété. Ainsi, même si la demande d'habitations restera soutenue par la solidité de l'emploi, elle sera moins forte qu'au cours des dernières années.

Démographie : la région de Québec demeurera attrayante

La bonne performance de l'emploi a grandement contribué à l'attrait suscité par la RMR au cours des dernières années. Ainsi, le solde migratoire a progressivement augmenté, ce qui a soutenu la croissance de la population.

Une autre dynamique a émergé de cette période d'expansion économique : la région attire de plus en plus d'immigrants. Cette évolution de la migration a compensé les reculs enregistrés du côté du bilan interrégional. Tout compte fait, la région s'est enrichie d'un peu plus de 5 000 nouveaux résidents en 2012.

Cette année et l'an prochain, on s'attend à ce que le solde migratoire total progresse légèrement, en raison des perspectives moins attrayantes dans le secteur minier. Ainsi, on devrait enregistrer un plus grand nombre d'arrivants en provenance des autres régions.

Par ailleurs, les soldes migratoires international et provincial devraient se maintenir en raison de la solidité de l'emploi.

Au final, la région connaîtra une stabilité son bilan migratoire en 2013, suivi d'une hausse en 2014, en raison d'une reprise de la croissance de l'emploi.

Cette évolution favorable de la démographie alimentera la demande d'habitations dans la RMR. À court terme, elle dynamisera la demande sur le marché locatif, puisque celui-ci constitue souvent un point d'ancrage pratique et rapide pour se loger.

À moyen et long terme, la conjoncture stimulera le marché du neuf et de la revente, car une partie de ces nouveaux résidents accéderont à la propriété.

Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[2].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[2] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

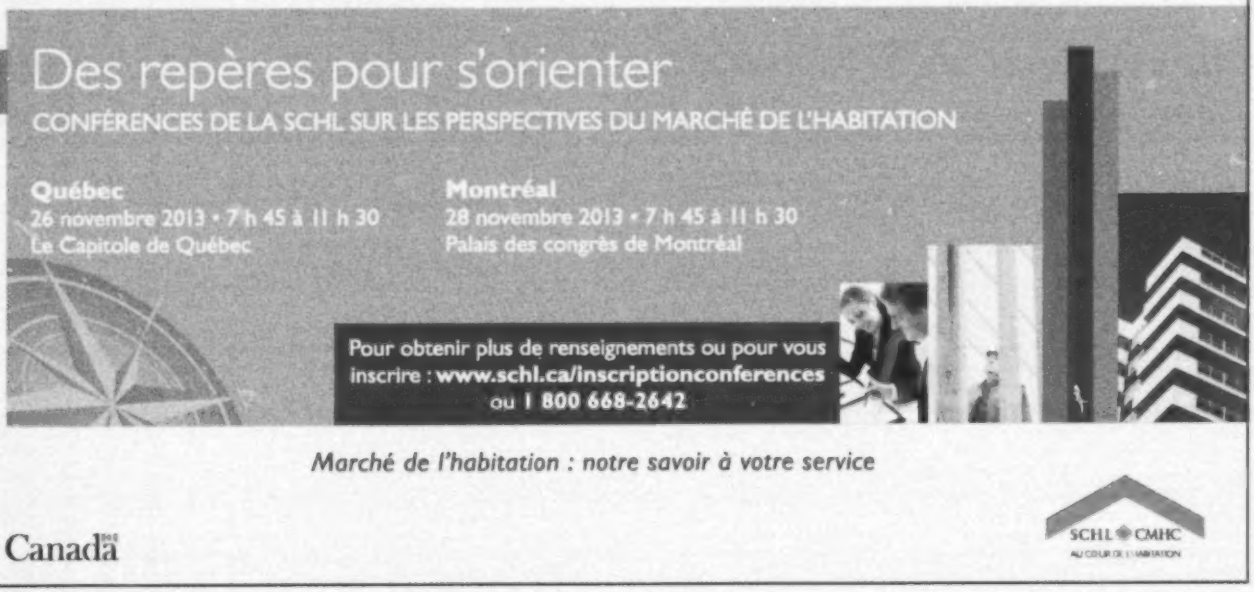
Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux d'intérêt	Les taux hypothécaires seront toujours bas par rapport aux données historiques et favorables à la demande sur le marché de l'habitation.
Emploi	Le caractère modéré de l'évolution de l'emploi aura pour effet de restreindre le mouvement d'accession à la propriété. Ainsi, même si la demande d'habitations sera toujours stimulée par la solidité de l'emploi, elle sera moins forte qu'au cours des dernières années.
Revenu	Le salaire hebdomadaire moyen a progressé plus rapidement que l'inflation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Ainsi, le résultat net indique une hausse des revenus réels des travailleurs, ce qui a pour effet de soutenir l'accession à la propriété.
Population	Le bilan migratoire de la région a progressé au cours des dernières années, et on s'attend à ce que celui-ci demeure important. Cette évolution favorable de la démographie alimentera la demande d'habitations dans la RMR. À court terme, elle dynamise la demande sur le marché locatif puisque celui-ci constitue souvent un point d'ancrage pratique et rapide pour se loger.
Revente	Le vaste choix de propriétés à vendre favorisera le marché de l'existant, au détriment du marché du neuf.
Offre	L'offre de copropriétés neuves est abondante en raison du nombre important de mises en chantier enregistré ces dernières années. Cette année et l'an prochain, le marché s'ajustera et le nombre de mises en chantier diminuera de façon marquée.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Certains facteurs peuvent infirmer les prévisions, dont les suivants :

- Une évolution plus modérée que prévu de l'emploi en raison de la possibilité d'un ralentissement des investissements dans la RMR et d'une croissance économique provinciale plus lente que celle attendue. Dans l'éventualité d'une telle situation, cela contribuerait à restreindre davantage la demande d'habitations au cours des deux prochaines années. Les marchés de la revente, du neuf et de la location seraient donc touchés.
- De même, si l'emploi montre des signes d'essoufflement, la migration pourrait être moins forte qu'anticipée, ce qui aurait pour effet de ralentir la demande dans le segment locatif et détendrait davantage ce marché.
- Néanmoins, la croissance de l'emploi pourrait aussi présenter un portrait plus positif que prévu, surtout si la réalisation de certains grands projets d'investissement annoncés se concrétise en première moitié de 2014. Si l'emploi s'en trouve davantage dynamisé, cela supportera une demande d'habitations plus forte que prévu.



Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

Canada

SCHL CMHC

Résumé des prévisions RMR de Québec Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 768	1 349	1 258	1 000	-20,5	900	-10,0
Logements collectifs	4 884	4 096	5 158	3 500	-32,1	3 100	-11,4
Tous types de logement confondus	6 652	5 445	6 416	4 500	-29,9	4 000	-11,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	292 370	313 905	326 583	343 000	5,0	355 000	3,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	260 000	283 579	292 174	300 000	2,7	305 000	1,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3,2	1,4	2,9	1,6	-	1,5	-
Marché de la revente[1]							
Ventes Centris®	7 100	7 241	7 219	6 500	-10,0	6 900	6,2
Nouvelles inscriptions Centris®	11 169	12 423	12 687	12 800	0,9	13 000	1,6
Inscriptions en vigueur Centris®	3 130	4 082	4 693	5 400	15,1	5 500	1,9
Prix Centris® moyen ($)	235 722	245 470	257 942	266 000	3,1	271 000	1,9
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,0	1,6	2,0	2,5	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	692	718	741	755	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	410 200	419 700	422 000	422 000	0,0	426 195	1,0
Croissance de l'emploi (%)	3,8	2,3	0,5	0,0	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	4,9	5,3	5,1	4,8	-	4,8	-
Migration nette	4 742	5 075	5 275	5 275	0,0	5 400	2,4

[1]Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2013-2014)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

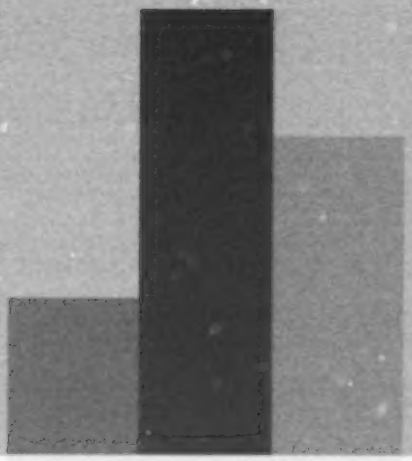
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, vau financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64281_2013_B02